



HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1242

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 49

TÆT-LAV BOLIGER VED STJERNEBAKKEN, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2021

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. Det sker i høringsperioden, der finder sted, når lokalplanforslaget er blevet vedtaget af byrådet.

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog.

Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1242 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 49, plan for tæt-lav boliger ved Stjernebakken, Slagelse. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 5. marts 2021 til den 2. april 2021.

Der er registreret i alt 4 bemærkninger inden for høringsfristen, deriblandt en underskriftsindsamling med underskrifter på vegne af 9 naboejendomme.



SLAGELSE VEST

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Heidi og Per Asmussen
2. Tina og Juan Emanuelsen
Stjernebakken 4, 4200 Slagelse
3. Michella og Lennart Juel Ottenfeldt
4. Grundejerforeningen Krakasvej v. Birte Larsen (Underskriftsindsamling)
Krakasvej 3, 4200 Slagelse

SAMMENFATNING

Herunder er bemærkningerne gengivet i resumé og med Slagelse Kommunes kommentarer til bemærkningerne vist til venstre. Nummeret refererer til oversigten over afsendere.

SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

Slagelse kommune er enige i, at lokalplanforslaget ikke giver mulighed for opførelse af sekundære bygninger i form af carporte. Det vurderes ikke, at der er tilstrækkelig plads til at etablere carporte ifm. det fælles parkeringsareal med lokalplanområdets disponering.

Slagelse Kommune vurderer, at det er hensigtsmæssigt at begrænse størrelsen og antallet af sekundære bygninger indenfor lokalplanområdet. Dette skyldes et hensyn til fri- og opholdsarealer indenfor lokalplanområdet. Det ønskes, at der sikres en struktur hvor boligerne, i videst muligt omfang, omgives af udendørs rekreative arealer.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændringer af forslaget.

Lokalplanforslaget medfører ikke en højdebegrænsning på levende hegn i skel. Højden på det levende hegn i skel reguleres i stedet af hegnsloven. Lokalplanforslaget indebærer dog, at eventuelle trådhegn der opsættes ifm. et levende hegn, højst må være samme højde som det levende hegn fuldt udvokset og højst 1,2 m.

Lokalplanforslagets § 9.4 om hegn regulerer kun hegn i skel. Såkaldte 'indre hegn' er således ikke reguleret af lokalplanfor-

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. Heidi og Per Asmussen

Heidi og Per Asmussen spørger, hvorvidt det vil være muligt at opføre carporte til husene. De bemærker, at forslaget kun giver mulighed for at opføre 10 m² mindre sekundære bygninger og at dette udelukker muligheden for carporte eller et større skur eller drivhus.

Heidi og Per Asmussen bemærker, at et levende hegn med en højde på 1,2 m ikke giver meget privatliv. De foreslår derfor en maks. højde på 1,8 m i stedet for. Heidi og Per Asmussen spørger ligeledes, om det vil være muligt at opsætte hegn (ej levende), der afgrænser ens egen terrasse, altså ikke mod nabo eller tæt mod skel.

slaget og vil kunne opsættes såfremt de ikke er i konflikt med andre regler. Lokalplanforslaget indeholder endvidere mulighed for, at der kan etableres fast hegn ud fra mur mellem to sammenbyggede boligenheder. Det vil således være muligt at etablere en form for afskærmning ifm. en terrasse. Man skal dog være opmærksom på, at hegn i skel mod fx stier, parkeringsarealer og mod naboer udenfor lokalplanområdet skal være levende hegn.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændringer af forslaget.

Slagelse Kommune bemærker, at boliger i 1,5 etage og op til 8,5 m ikke er usædvanlig i en bymæssig kontekst. Nærområdet er omfattet af Kommuneplanramme 1.5B4 som fastsætter et maks. etageantal på 1,5. Der er således i henhold til den gældende planlægning mulighed for at opføre boliger i 1,5 etage i nærområdet. Der findes endvidere, primært langs Marievangsvej, en del eksempler på boliger i 1,5 etage. Ikke desto mindre vurderer administrationen, at det i dette tilfælde er hensigtsmæssigt at imødekomme det fremkomne forslag til planlægningen omkring maks. etageantal. Med hensyn til bygningshøjden vurderer administrationen også, at det fremkomne forslag delvist kan imødekommes. Administrationen vurderer dog, at den maks. bygningshøjde ikke bør fastsættes til under 5,5 m, for at sikre en vis fleksibilitet ift. boligernes udformning.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen giver anledning til en justering af lokalplanens § 7.4 og § 7.5 således, at det maks. etageantal fastsættes til én og den maks. bygningshøjde fastsættes til 5,5 m.

Lokalplanforslaget medfører ikke en højdebegrænsning på le-

2. Tina og Juan Emanuelsen

Tina og Juan Emanuelsen foreslår, at der kun bygges i én etage og at der fastsættes en maks. byggehøjde på 5 m. De mener ikke, at huse i 1,5 etage og op til 8,5 m vil passe ind i området. De begrundet dette med, at de omgivende bygninger er i én etage samt, at der på Kirsebær-bakken kun er mulighed for at bygge i én etage.

3. Michella og Lennart Juel Ottenfeldt

Michella og Lennart Juel Ottenfeldt bemærker, at et levende hegn på maks. 1,2 m ikke giver

vende hegn i skel. Højden på det levende hegn i skel reguleres i stedet af hegnsloven. Lokalplanforslaget indebærer dog, at eventuelle trådhegn der opsættes ifm. et levende hegn, højst må være samme højde som det levende hegn fuldt udvokset og højst 1,2 m.

Lokalplanforslagets § 9.4 om hegn regulerer kun hegn i skel. Såkaldte 'indre hegn' er således ikke reguleret af lokalplanforslaget og vil kunne opsættes såfremt de ikke er i konflikt med andre regler. Lokalplanforslaget indeholder endvidere mulighed for, at der kan etableres fast hegn ud fra mur mellem to sammenbyggede boligenheder. Det vil således være muligt at etablere en form for afskærmning ifm. en terrasse. Man skal dog være opmærksom på, at hegn i skel mod fx stier, parkeringsarealer og mod naboer udenfor lokalplanområdet skal være levende hegn.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændringer af forslaget.

Slagelse Kommune anerkender, at en maksimal udnyttelse af lokalplanforslagets muligheder ift. bygningshøjde og etageantal vil få indflydelse for lysforhold for de nærmeste rækkehuse øst for lokalplanområdet. Slagelse Kommune bemærker, at boliger i 1,5 etage og op til 8,5 m ikke er usædvanlig i en bymæssig kontekst. Ikke desto mindre vurderer administrationen, at det i dette tilfælde er hensigtsmæssigt at imødekomme det fremkomne forslag til planlægningen omkring maks. etageantal. Med hensyn til bygningshøjden vurderer administrationen også, at det fremkomne forslag delvist kan imødekommes. Administrationen vurderer dog, at den maks. bygningshøjde ikke bør fastsættes til under 5,5 m, for at sikre en vis fleksibilitet ift. boligernes udformning.

meget privatliv. De foreslår derfor en maks. højde på 1,8 m i stedet for. De bemærker endvidere, at det ikke vil være muligt at opsætte hegn i træ eller metal om egen terrasse, der kan afskærme og give lidt privatliv. De bemærker, at omkringliggende huse ikke følger en højdebegrænsning på 1,2 m for hegn samt har hegn på selve grunden, der afskærmer terrasser.

4. Grundejerforeningen Krakasvej v. Birte Larsen

Grundejerforeningen Krakasvej har fremsendt et fælles høringssvar på vegne af 9 naboejendomme, hvor de foreslår, at der kun bygges i én etage og at der fastsættes en maks. byggehøjde på 5 m. De påpeger, at de omkringlæggende huse er 1-planshuse samt at det på Kirsebærbacken kun er tilladt at bygge i ét plan. De peger på, at højere bebyggelse vil forringe lysindfaldet i deres haver betydeligt og at solindfaldet vil blive væsentligt forringet særligt om eftermiddagen og aftenen. De pointerer, at dette endvidere medfører risiko for værdiforringelse af deres ejendom.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen giver anledning til en justering af lokalplanens § 7.4 og § 7.5 således, at det maks. etageantal fastsættes til én og den maks. bygningshøjde fastsættes til 5,5 m.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

Herefter følger bemærkningerne i deres fulde ordlyd. Rækkefølgen refererer til listen på side 3.

Fra: Asmussen Asmussen <liselund14a@gmail.com>
Sendt: 28. marts 2021 13:01
Til: Planhøring – officielle postkasse; Mikael Poul Gillespie
Emne: Vedr. lokalplan nr. 1242

Hej

Vi er måske interesseret i at købe et af de projekterede rækkehuse på Marievangsvej/Stjernebakken i Slagelse, men har læst forslaget til lokalplanen og har et par spørgsmål.

1. Udelukker lokalplanen at der kan opføres carporte til husene?
2. Udelukker lokalplanen at man internt på egen grund på opsætte hegn (ej levende), der afgrænser ens egen terrasse altså ikke mod nabo eller tæt mod skel?

Venlig hilsen
Heidi og Per Asmussen

Fra: Asmussen Asmussen <liselund14a@gmail.com>
Sendt: 1. april 2021 11:49
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Fwd: Lokalplan 1242

Hej

Vi har lige rettet en mindre fejl i den først afsendte mail vedr. hegn.

Vh. Heidi

----- Forwarded message -----

Fra: Asmussen Asmussen <liselund14a@gmail.com>
Date: tor. 1. apr. 2021 kl. 09:40
Subject: Lokalplan 1242
To: <plan@slagelse.dk>

Hej

Vi er på venteliste som interesserede køber af de projekterede rækkehuse på Marievangsvej/Stjernebakken Slagelse og har følgende indsigelse til lokalplan 1242 der er i høring nu:

1. Mindre, sekundære bygninger: at der kun må bygges op til 10 m² mindre bygninger, dette udelukker mulighed for egen carport til bil eller større skur og drivhus som eks. i lokalplan 1182 hvor også bebyggelsesprocenten er højere og maks er på 50m².

2. Hegn: Højden på levende hegn der maks må være 1.20 m giver ikke meget privatliv, og 1.80 m som maks foreslås i stedet for, (omkringliggende huse følger ikke begrænsning på 1.20 m højde), samt at det ikke er tilladt at sætte fast hegn op om egen terrasse i træ eller metal, da området er meget åbent og omkringliggende huse har hegn på selve grunden, der afskærmer terrassen og kan give lidt privatliv.

Venlig hilsen
Heidi og Per Asmussen

Fra: juan-tina@godmail.dk
Sendt: 31. marts 2021 19:08
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: hørings svar til lokalplan 1242

Byggehøjde

Vi forslår at der kun bygges 1 etage huse med en byggehøjde på max. 5m.

Begrundet med at de omkringliggende huse er 1 etage huse og på kirsbærmarken er det kun tilladt at bygge 1 etage huse .

Derfor syntes vi at 1 1/2 etage huse på op til 8,5m ikke passer ind i området

Med venlig hilsen
Tina og Juan Emanuelsen
Stjernebakken 4

Fra: Michella Ottenfeldt <ottenfeldt@gmail.com>
Sendt: 1. april 2021 12:18
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Indsigelse til LOKALPLAN NR. 1242

Som interesseret køber af et af de projekterede rækkehuse på Marievangsvej/Stjernebakken kommer her indsigelse til følgende punkter af lokalplan nr. 1242 som er i høring nu.

HEGN 9.4 Hegn i skel skal være levende hegn af egnskarakteristiske træer og buske. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,2 m. Der må dog etableres fast hegn ud fra mur imellem to sammenbyggede boligenheder.

Højden på levende hegn der maks må være 1.20 m giver ikke meget privatliv, og 1.80 m som maks foreslås i stedet for, (omkringliggende huse følger ikke begrænsning på 1.20 m højde), samt at det ikke er tilladt at sætte fast hegn op om egen terrasse i træ eller metal, da området er meget åbent og omkringliggende huse har hegn på selve grunden, der afskærmer terrassen og kan give lidt privatliv.

Med venlig hilsen
Michella & Lennart Juel Ottenfeldt

Venligst kvitterer for modtagelse af denne mail.

D.1. april 2021

Plan og Udvikling
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Høringsvar til forslag til lokalplan 1242-Boligområdet Stjernebakken.

Vi foreslår, at der bygges 1-plans-huse med byggehøjde på max. 5 m. begrundet med, at de omkringliggende huse er 1-plans-huse og på hele Kirsebærbacken er det kun tilladt at bygge i et plan.

Desuden vil det forringe lysindfaldet i vore haver og huse betydeligt. Afstande fra vore huse mod vest er ca. 7-9 meter til skel. Ved højere bebyggelse vil solindfaldet blive væsentlig mere forringet især eftermiddage/aften....eller helt udeblive, måske med værdiforringelse af vore boliger.

Venlig hilsen Grundejerforeningen Krakasvej, Slagelse.

Husnr. 1: Lep Herstad - Jens Herstad

Husnr. 3: Birte Larsen Erik Larsen

Husnr. 5: Bente Fjordskov

Husnr. 7: Tora Frederiksen Tomte Frederiksen

Husnr. 9: Alla Hansen

Husnr. 11: Palle & Britta Fynbo Schultz

Husnr. 4: Sosna Jørgensen

Husnr. 6: Marianne Jensen

Husnr. 8: Mette Klisby

Henvendelse til Birte Larsen, Krakasvej 3, 4200 Slagelse, tlf. 30 55 77 90 mail
malerlaus@stofanet.dk

Birte Larsen